



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Änderungen/ Ergänzungen zur 2. Offenlage in Kursivschrift)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten...

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Trauf- bzw. Firsthöhen im Sinne der BauO NRW) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen...

1.3. Belange von Natur und Landschaft

1.3.1 Berücksichtigung der Pflanzenlisten
Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzenmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzzeiten sind verbindlich.

1.3.2 Anpflanzung einer Allee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen
Entlang der beiden zentralen Haupterschließungsstraßen ist jeweils innerhalb eines ca. 2,50 m breiten Grünstreifens die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

1.3.3 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen
Zusätzlich zu den unter Ziff. 1.3.2 festgesetzten Bäumen sind innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 10 Bäume der Pflanzenliste I zu pflanzen.

1.3.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 10 % der Flächen mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind Bäume zur Gliederung der Flächen zu pflanzen.

1.3.5 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens
Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist entlang der äußeren Abgrenzung auf einem 3 m breiten Streifen eine zweireihige Strauchgehölzpflanzung aus standortgerechten Arten entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzulegen.

1.3.6 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücke innerhalb der Wohngebiete
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benutzten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen.

1.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 230 m² pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste V anzupflanzen.

1.3.8 Begrünung überdachter Stellplätze
Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VII zu begrünen.

1.3.9 Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports oder Ausbildung als Kiesdach
Flachdächer von Garagen und Stellplatzanlagen sind mit futuristischem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

1.3.10 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen
Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.3.11 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzenfestsetzungen
In den Baugenehmigungen bzw. im Bauvertrag ist durch einen entsprechenden Begrünungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzenfestsetzungen für die privaten Grundstücke vorgesehen sind.

1.3.12 Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse
Als Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse, die das Plangebiet als Jagdrevier nutzen, soll der Dachraum des Stromhäuschens so ausgestaltet werden, dass er geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet.

1.3.13 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 'In den Berger Wiesen', Stadt Meckenheim, zur Verfügung.

1.3.14 Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziff. 1.3.1 bis 1.3.13 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ergeben.

1.4. Behandlung des Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 l je m² überdachter Grundfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an das Trennsystem anzubinden.

2. Hinweise

2.1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodendenkmälerauffindungen archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus archäologischer Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51461 Overath, Tel: 02206 - 90300, Fax: 02206 - 903022) unmittelbar zu melden.

2.2. Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenbündeln/Kampfmitteln während der Erd-Bearbeitungen sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort anzusetzen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2.3. Entsorgung Bodenmaterial
Das im Rahmen der Bauplanung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organischhaltige auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenmaterials ist vor der Abfuhr dem Rhein - Sieg - Kreis, Sachgebiet, Gewerbliche Abfallwirtschaft, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsmenge anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Eindeinstelle vorzulegen.

2.4. Grundstückszufahrten
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten nur zulässig sind, wo sie nicht über Grünanlagen, Baumstandorte, Flächen mit oberirdischen Einrichtungen der Versorgungsnetze und über Flächen für das Parken von Fahrzeugen führen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt sind. Abweichungen hiervon sind mit der Stadt Meckenheim abzustimmen.

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen
Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzzeiten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

Pflanzenlisten I bis VII zu den Festsetzungen 1.3 des Bebauungsplans:

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE I: Baumallee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE II: Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE III: Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE III: Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Fortsetzung).

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE IV: Strauchgehölze zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE V: Strauchgehölze für private Gartenflächen.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE VI: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten.

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE VII: Kletterpflanzen.

Table with 2 columns: Gemeine Birne, Pyrus pyrastris; Eberesche, Vogelbeere, Pyrus serotina; Schwarze Mehlbeere, Sorbus aucuparia; Sorbus intermedia.

PFLANZENLISTE VI: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten (Fortsetzung)

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE VII: Kletterpflanzen.

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen; Pflanzlichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Title: PFLANZENLISTE VIII: Kletterpflanzen.

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen; Pflanzlichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141)
BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 478)
Planungsverordnung (PlanV) 90
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.38 f)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsgrundlage entspricht im Geltungsbereich der Bebauungsplanung den Anforderungen des § 1 der Planzielerverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasterschichtplan - Stand vom ... überein.

ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141)
BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 478)
Planungsverordnung (PlanV) 90
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.38 f)

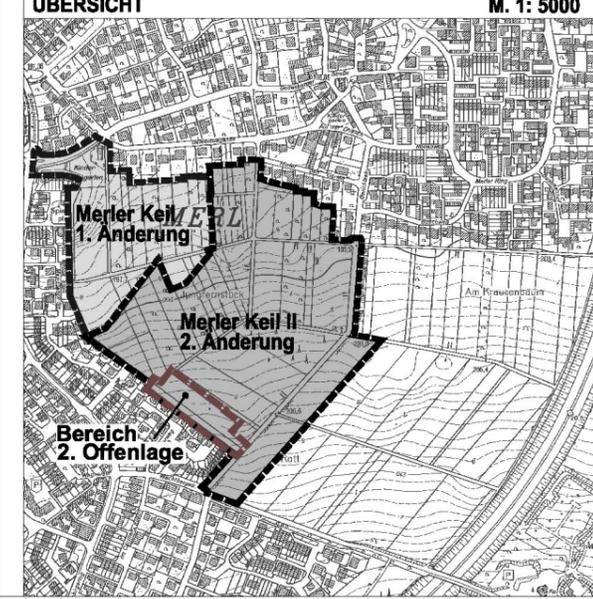
VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsgrundlage entspricht im Geltungsbereich der Bebauungsplanung den Anforderungen des § 1 der Planzielerverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasterschichtplan - Stand vom ... überein.

ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

STADT MECKENHEIM
Bebauungsplan Nr. 85
"Merler Keil"
2. Änderung
2. Offenlage
ohne Maßstab
0 50 100m



# STADT MECKENHEIM: BP 85, 2. ÄNDERUNG „MERLER KEIL“ PLANUNGSVARIANTEN ZUM SÜDLICHEN BEREICH

Stand Änderung nach 1. Offenlage 14.04.09



Stand 2. Offenlage

